

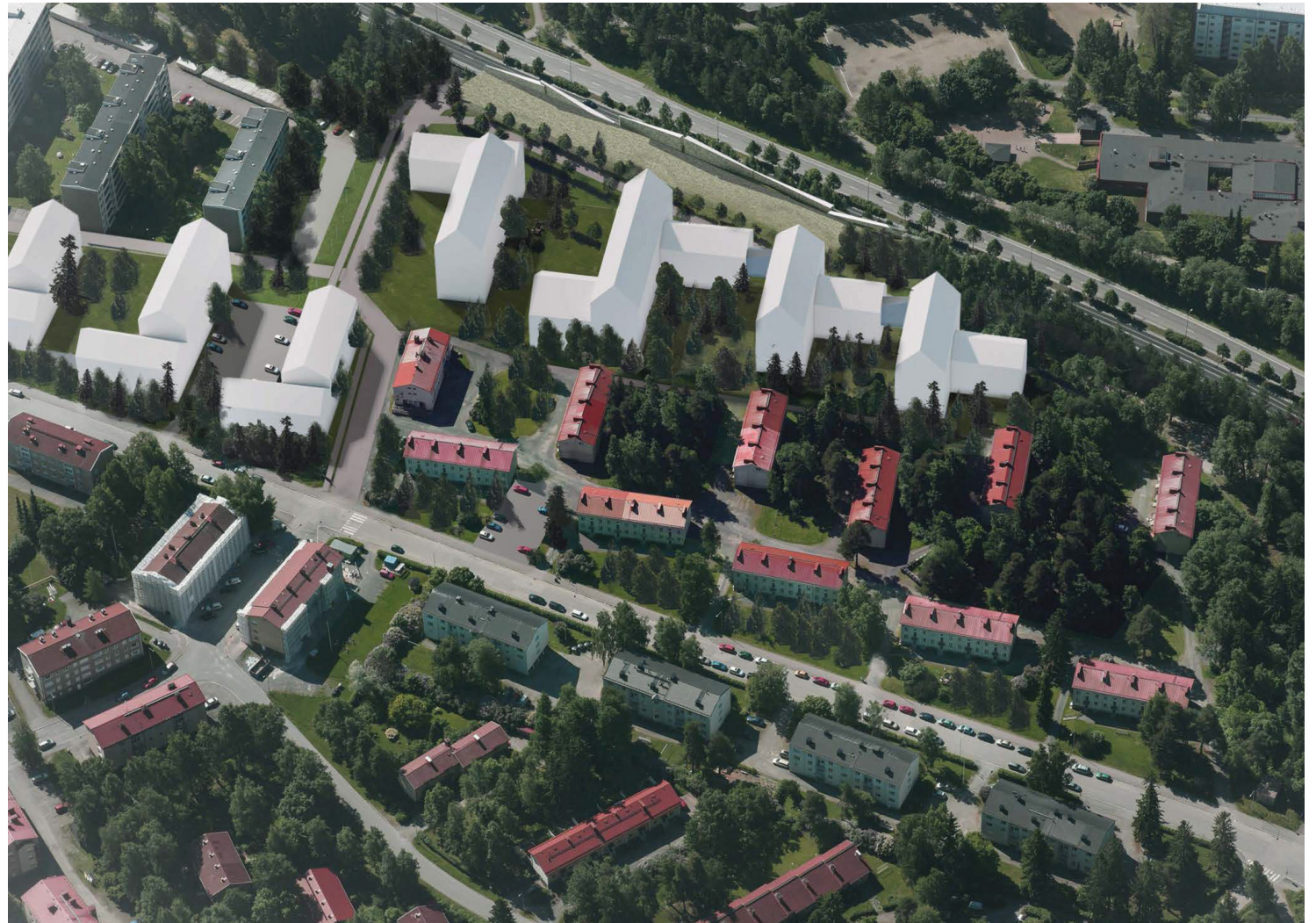


RAKENTAMISTAPAOHJE

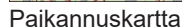
Hipposkylä, asemakaava nro 8549

Kissanmaa

koskee kortteleita no. 850 ja 1851



Kaupunkiympäristön suunnittelu,
asemakaavoitus
19.11.2018, tark. 10.6.2019



Alue on osa Kissanmaan - Hakametsän hallialueen maakunnallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä. Kissanmaan inventoinnissa (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2007) Hipposkylä on luokiteltu hyvin säilyneiden piirteidensä vuoksi erittäin merkittäväksi kohteeksi, joka on korkein kyseisessä inventoinnissa käytetty arvoluokka.

YLEISET TAVOITTEET

Arkkitehtuurin lähtökohdat

Lähtökohtana on säilytettävien rakennusten kunnostaminen niiden arvoon sopivalla tavalla ja täydennysrakentamisen sovittaminen maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Säilytettävien rakennusten korttelialueet on merkitty pääkäyttötarkoituksilla A-29/s ja P-6. Tavoitteena on viihtyisä ja laadukas asuinympäristö. Uudisrakentamisessa sovelletaan Hipposkylän puoliavointa korttelirakennetta.

Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota (ym-8).

Uudet korttelikokonaisuudet tulee sovittaa alueen luonto- ja virkistysarvoihin ja niiden tulee muodostaa luontevia rajauksia viher- ja virkistysympäristölle.

Olemassa olevia piha-alueita hyödynnetään uutta ja vanhaa yhdistävänä asumisen laatutekijänä.

Kävelyn ja pyöräilyn reitit ja katualueet suunnitellaan korttelikokonaisuuksia jäsentäviksi ja viherympäristöön sopiviksi.

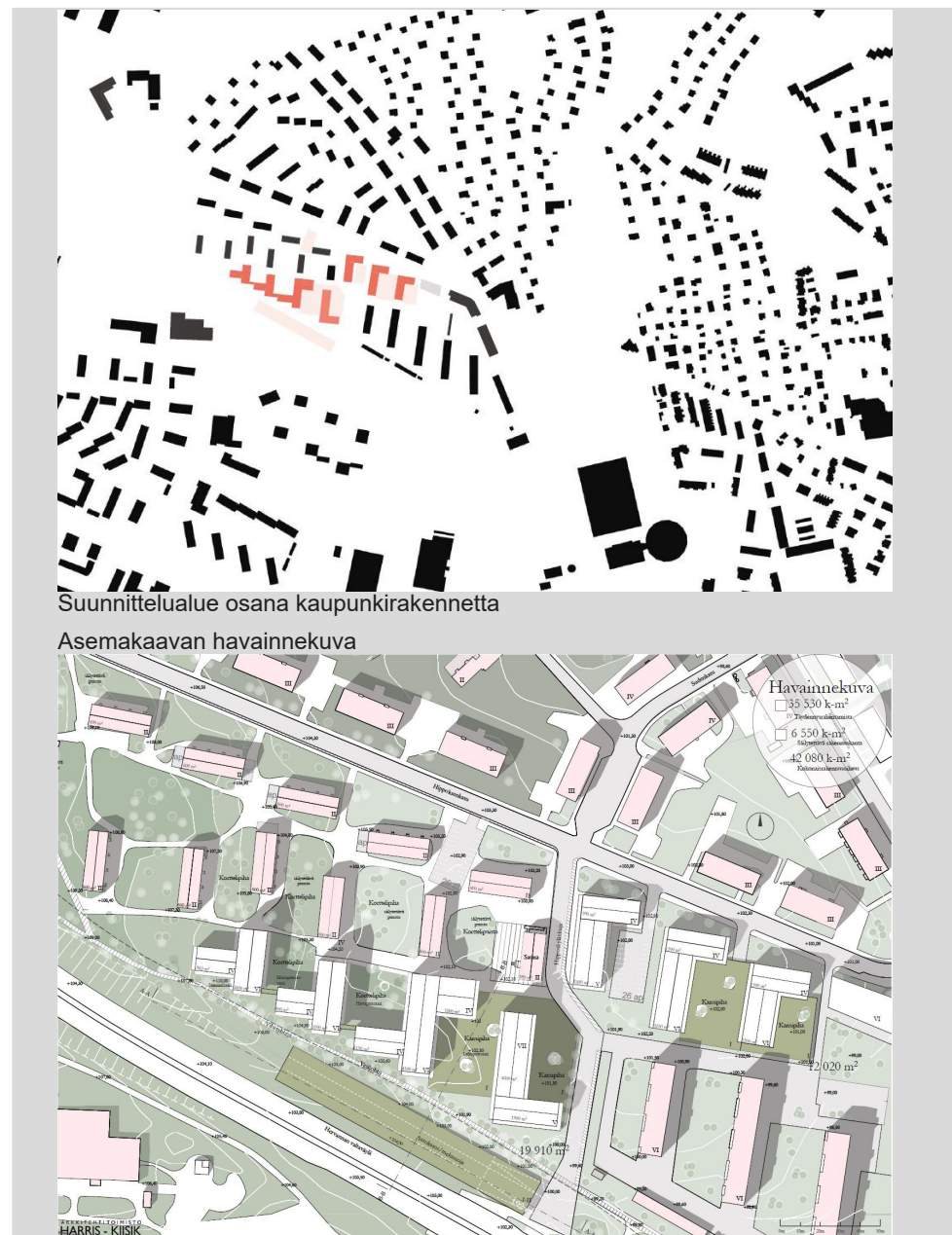
KORTTELITASO

Korttelitason perusratkaisut

Asemakaavassa säilytettäväksi osoitetut kymmenen puista pienkerrostaloa ja tiilirunkoinen saunarakennus muodostavat kokonaisuuden alueen luoteisosaan.

Uusia asuinkerrostaloja on asemakaavan perusteella mahdollista rakentaa alueen eteläreunalle ja itäosaan. Hippoksenkadun varrella kadun suuntaisiksi käännetty uusien rakennusten osat ovat nelikerroksisia sopeutuen kadun varren vanhempaan rakennuskantaan.

Eteläreunalle on esitetty pysäköintirakennus ja siihen liittyvä meluseinä suojaamaan asuinrakennuksia ja piha-alueita Hervannan valtaväylän liikennemelulta.



Kortteleista on laadittava suunnittelun alkuvaiheessa suunnittelukohteiden yhteishankkeena alustava korttelisuunnitelma, joka sisältää mm. suunnitellun maanpinnan korkeustiedot, tonttien väliset rajaukset ja kuivatussuunnitelman. Suunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen.

Rakennusten sijoittelu tontilla ja etäisyydet viereisiin rakennuksiin

Tavoitteena on olemassa olevien pihapiirien säilyttämisen ohella luoda piha-alueita vanhojen ja uusien rakennusten välille. Rakennusten sijoittelussa tonteille tulee huomioida luontevien kulkureittien muodostuminen.

Tonttien liittyminen ympäristöön ja rakennuskantaan

Uudet asuinrakennukset jatkavat Hippoksenkadun varrella säilytettävien puutalojen riviä.

Uusi pysäköintirakennus ja sen osana meluseinä muodostavat rajauksen Hervan valtaväylälle. Rakennuksen ja seinämän kaupunkikuvalliseen ilmeeseen tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota.

Uudet tontit rakennuksineen tulevat lähelle suojeltavaa arvoaluetta, jolloin muodostuva rajakohta tulee suunnitella erityisen huolellisesti.

Alueen jäsentäminen julkisivuvärein

Säilytettävissä rakennuksissa käytetään sävyltään tummempia värejä kuin uudisrakennuksissa. Säilytettävien rakennusten väreinä ovat harmaanvihreä, punaruskea sekä murretut maavärit. Uudisrakennuksissa käytetään murrettuja vaaleita sävyjä. Uudisrakennuksissa sisäänkäyntien korostamiseen voidaan käyttää puhtaita, julkisivuväriä tummempia värisävyjä.

SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUKSET

YLEISOHJE

Säilytettäviin rakennuksiin kuuluvat kymmenen puukerrostaloa ja tiilirakenteinen saunarakennus. Hipposkylän alkuperäinen korttelirakenne, ympäristö ja rakennuskanta ovat säilyttäneet hyvin alkuperäisen ilmeensä. Alue on arvioitu Kissanmaan

Kuva: Mikko Uotila



Hipposkylän puukerrostalojen julkisivujäsentelyä. Alkuperäiset julkisivuvärit ovat olleet punaruskea ja harmaanvihreä.

rakennusinventoinnissa (Pirkanmaan maakuntamuseo, 2007) erittäin merkittäväksi kohteeksi hyvin säilyneiden piirteidensä vuoksi.

A-29/s -korttelialueilla rakennettu ympäristö muodostaa kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jonka merkittävyys perustuu yhtenäisyyden säilymiseen ja tyylinmukaiseen kokonaisvaikutelmaan. Asuinrakennuksia ei saa purkaa.

Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava rakennuksen alkuperäiseen tyyliin ja ympäristöön soveltuvia. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään tai muulla tavoin rakennuksen alkuperäiseen tyyliin ja ympäristöön soveltuvalla tavalla.

YLEISOHJE

Suojelussa ajan henki näkyy myös pienissä yksityiskohdissa, kuten alkuperäisissä portaissa, kaiteissa, räystäänaluisissa, ikkunoissa, ovissa,

ovikelloissa, ovenkahvoissa jne. Pientenkin yksityiskohtien säilyminen on kokonaisuuden kannalta merkittävää.

YLEISOHJE

Hipposkylän säilytettävien pienkerrostalojen kunnostamisessa huomioidaan korttelin yleisilme. Katon, rungon ja ikkunoiden muodot sekä ulkoverhous säilytetään alkuperäisen kaltaisena.

Laajentaminen (vaipan sisällä)

Korttelialueilla, joilla rakennettu ympäristö säilytetään, saa ennen vuotta 1950 valmistuneissa rakennuksissa muuttaa rakennuksen vaipan sisäisiä, kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta asemakaavan kerrosalasta tai kerrosluvusta.

Tämä voi tarkoittaa vaihtoehtoisesti ullakon ja kellarin käyttöönottoa.

Katot ja kattoikkunat

Asuinrakennuksen katon merkittävä korottaminen on kielletty. Katossa tulee säilyttää alkuperäinen räystäsmalli. Katonlapepsiin saa sijoittaa vain lapeikkunoita.

Sisäänkäynnit ja porrashuoneet

Sisäänkäyntikatosten ilme on pidettävä alkuperäiseen arkkitehtuuriin sopivana. Porrashuoneissa on pyrittävä säilyttämään mahdollisimman paljon alkuperäistä ilmettä.

Ikkunat

Ikkunan pintaan kiinnitettäviä irrallisia ikkunajakoja ei saa tehdä.

Ikkuna tulee sovittaa julkisivuun niin, että ikkunan ulkopinta tulee ulkoverhouksen tasoon. Peruskorjauksissa ikkunan perinteinen sovitustapa julkisivun tasoon tulee säilyttää.

Julkisivujen yksityiskohdat

Julkisivut tulee säilyttää aikakaudelle tyypillisen pelkistettyinä. Asuinrakennusten julkisivuissa ei ole vaaka- tai kulmalistoja ja vuorilaudat ovat kapeat ja yksinkertaiset. Julkisivujen alkuperäinen verhoustyyppi rimalaudoitus tulee säilyttää. Mikäli julkisivuverhouksia uusitaan, uuden laudoituksen on oltava ilmeeltään entisen

kaltainen.

Materiaalit ja värit

Toista materiaalia jäljitteleviä materiaaleja ei tule käyttää. Peruskorjauksessa käytetään alkuperäistä vastaavaa materiaalia.

Julkisivujen tulee olla koko korkeudeltaan ja kaikilla sivuilla samaa väriä.

Julkisivuväreinä tulee käyttää joko alkuperäisiä julkisivuvärejä punaruskeaa ja harmaanvihreää tai vaihtoehtoisesti murrettuja maavärejä. Värien tulee olla sävyltään tummempia kuin AK-korttelialueiden uudisrakennuksissa.

Pyöräkatosten julkisivujen väreinä tulee käyttää asuinrakennuksen julkisivun pääväriä tummempia sävyjä.

Kaikki maalattavat pinnat tulee käsitellä peittävällä maalilla. Kuultomaaleja ei saa käyttää.

Tekniset laitteet

Talotekniset asennukset tulee sijoittaa julkisivupinnoille mahdollisimman huomaamattomasti. Huomaamattomin paikka on poissa katujulkisivusta, lähelle maantasa asennettuna. Kattoasennukset tehdään mahdollisuuksien mukaan pihan puoleiseen lappeeseen.



Hipposkylän taloissa on rakentamisajankohdalle tyypilliset, vähäeleiset sisäänkäyntikatokset. Ne tulee säilyttää.



Kuvat:
Mikko Uotila

SÄILYTETTÄVÄT PIHA-ALUEET

Pihojen luonne

Toisiinsa nähden kohtisuorassa koordinaatistossa sijaitsevat rakennukset rajaavat pihatilaa selkeästi. Rakennusten väljä sijoittelu ja pääosin luonnonomaiset piha-alueet antavat Hipposkylälle vehreän ilmeen. Laajaa piha-aluetta ei ole jaoteltu pienempiin osiin rakenteellisin tai istutetuin aidoin.

Suojeltuihin rakennuksiin liittyvät pihaympäristöt on säilytettävä.

Säilytettävien pihaympäristöjen kunnostaminen tulee suorittaa ottaen huomioon alueen käyttö ja luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana (s-piha3).

Hippoksenkadun varrelle osoitetulla istutettavalla alueen osalla (i-19) tulee säilyttää ja istuttaa lehtipuita vahvistamaan ekologisia yhteyksiä.

Merkintä s-38 osoittaa maisemallisesti arvokkaan puuston. Alueella oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Vanha puusto on suojattava juuristoineen rakentamisen ajaksi.

Pihojen toiminnalliset alueet (leikkipaikat, oleskelu)

Pihojen oleskelualueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon eri ikäryhmien tarpeet ja vuodenaikojen kierto.

Asuinrakennuksen julkisivun kylkeen ei saa rakentaa asunnon lattiatasoon nostettuja terasseja, eikä seinän vierustalla olevaa oleskelu-aluetta saa kattaa kiinteällä katoksella.

Oleskeluryhmät on perinteisesti sijoitettu puutarhaan, irralleen asuinrakennuksesta. Oleskelualueen voi erottaa nurmialueesta kiveyksellä tai matalalla puisella terasirakenteella.

Pihojen liittyminen ympäristöön, aidat

Yksityiset tonttialueet on rajattava julkisista viheralueista. Rajaamiseen ei kuitenkaan tule käyttää rakenteellisia aitoja, vaan istutuksia ja pensasaitoja.

Kasvillisuus ja istutukset

Rakentamattomat alueet, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava. Pihan istutuksissa käytetään perinteisiä suomalaisia puutarhakasveja. Puutarhaan sopivat hyötykasvit (marjapensaat ja omena- luumu ja kirsikkapuut), lehtevät koristepensaat (syreeni), luonnonpuut (koivu, mänty, kuusi, pihlaja) sekä jalopuut (vaahtera, tammi, lehmus). Kasvien valinnassa tulee huomioida vuodenaikojen vaihtelu.

Polkupyöräpaikat ja katokset

Polkupyöräkatosten on oltava korttelikokonaisuuteen sopivia ja laadukkaasti toteutettuja. Pyörä- ja muita katoksia ei tule sijoittaa säilytettävien asuinrakennusten ja Hippoksenkadun väliselle alueelle.

Säilytettävillä piholla katoksen enimmäiskoko on 15 m².

Kulkuväylät

Tonttiliittymät kadulle tulee säilyttää kapeina. Säilytettävillä korttelialueilla A-29/s kulkuteitä ei saa asfaltoida.

Pintamateriaalit

Pihoilla suositellaan käytettäväksi mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Pihamateriaalit on valittava siten, että ne kestävät aurausta ja muuta huoltoa.

Tonttiliittymät ja kulku sisäänkäynnille on perinteisesti päällystetty hiekalla tai kivituhkalla. Kiveystä voi käyttää pienialaisesti kulutuskestävyyttä vaativilla pinnoilla, asfalttipinnat ja laatoitetut ajoväylät eivät sovi alueen ilmeeseen.

Hulevesijärjestelyt

Korttelialueita suunniteltaessa ja hulevesien hallinnassa on otettava huomioon asemakaavan 8549 asiakirjoihin kuuluvat hulevesiselvitykset. Rakennuslupavaiheessa tulee laatia tarkemmat hulevesisuunnitelmat.

UUDISRAKENNUSTEN PERUSRATKAISUT

Julkisivujen materiaali ja väritys

Rakennuksen julkisivujen pintakäsittelynä tulee käyttää rappausta tai vaihtoehtoisesti pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta (ju-5).
Julkisivut tulee rakentaa paikalla tai siten, että elementtisaumoja ei ole näkyvissä (ju-51).

Jokaisessa asuinrakennuksessa kattomuoto on pääasiallisesti harjakatto.

Rakennusten tulee olla julkisivumateriaaleiltaan yhtenäisiä siten, että toista materiaalia käytetään vain vähäisessä määrin.

Julkisivuissa on käytettävä murrettuja vaaleita värejä. Pääsisäänkäyntien väritehosteina voidaan käyttää julkisivuväriä tummempia värisävyjä, joiden ei tarvitse olla murrettuja.

Julkisivujen jäsentely

Uusissa kortteleissa jalankulkijan ympäristöä muodostavien alimpien kerrosten arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kadun puolelle ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettava ikkunallisia tiloja (ju-53).

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Sisäänkäynnit

Rakennusten sisääntulon on erotuttava selkeästi rakennuksen massasta mm. katosten, tasoerojen, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla. Sisääntulossa on näytettävä selkeästi siirtyminen puolijulkisesta tilasta puoliyksityiseen. Sisääntulojen viihtyisyyteen vastaanottavana tilana tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Parvekkeet ja ikkunat

Uudisrakennusten niillä julkisivuilla, joissa parvekkeille ei ole osoitettu omaa rakennusalaansa, parvekkeet saavat tontilla ulottua enintään 1,5 metriä rakennusalan ulkopuolelle (par 1,5).

Parvekkeet voidaan toteuttaa ulokerakenteina, mutta kantavat rakenteet eivät saa olla ilmeeltään raskaita.

Sovittaminen maastoon, sokkelit

Sokkelin maksimikorkeus on 80 cm.

Rakennukset tulee sovittaa tontin ja ympäristön maastonmuotoihin.



Esimerkki väritehosteesta sisäänkäynnin yhteydessä Helsingin Viikissä.

Uudisrakennusten kattomuoto on pääasiallisesti harjakatto.



Rakennusten tilojen avautuminen lähiympäristöön

Yhteistiloihin tulee olla esteetön yhteys ulkoa.

Rakennuksiin voi maantasokerroksessa liittyä katoksia ja terasseja. Ne tulee kuitenkin suunnitella pääsisäänkäynneistä selkeästi eroaviksi.

Katot

Asuinrakennukset tulee kattomateriaalien suhteen rakentaa yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Jokaisessa asuinrakennuksessa kattomuoto on pääasiallisesti harjakatto.

Ylimmän kerroksen rakentaminen

Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa sauna- ja yhteistiloja ja terassin sekä iv-konehuoneen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä. Kaikkien tilojen tulee sijaita harjakattorakenteen sisäpuolella. Tiloja ei lasketa auto- ja polkupyöräpysäköintiä mitoittavaan kerrosalaan.

Ulkoiluväline-, lastenvaunu- ja polkupyörävarastot

Tonteille saa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi toteuttaa ma/kah -alueelle maanalaisia ja kansirakenteen alapuolisia pysäköinti-, säilytys-, teknisiä- ja huoltotiloja sekä huoltoyhteyksiä.



Esimerkkejä rakennusmassoihin liittyvistä polkupyörärien katetuista säilytyspaikoista Espoon Suurpellossa.

UUDET PIHA-ALUEET

Pihojen luonne ja liittyminen ympäristöön

Uusien piha-alueiden tulee sopia luontevasti säilytettävään ympäristöön. Kansipiha on sovitettava ympäröivän maaston korkeusasemiin.

Kansipihat on rakennettava ja istutettava viihtyisiksi ulko-oleskelualueiksi (i-16).

Pihojen toiminnalliset alueet (leikkipaikat, oleskelu)

Pihojen oleskelualueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon eri ikäryhmien tarpeet ja vuodenaikojen kierto.

Aidat, tukimuurit ja portit

Yleisiin viheralueisiin rajautuvat tontit tulee erottaa yleisistä alueista pensasaidoin.

Kasvillisuus ja istutukset

Rakentamattomat alueet, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava. Pihan istutuksissa käytetään perinteisiä suomalaisia puutarhakasveja. Puutarhaan sopivat hyötykasvit (marjapensaat ja omena- luumu ja kirsikkapuut), lehtevät koristepensaat (syreeni), luonnonpuut (koivu, mänty, kuusi, pihlaja) sekä jalopuut (vaahtera, tammi, lehmus). Kasvien valinnassa tulee huomioida vuodenaikojen vaihtelu.

Kaavamerkintä s-38 osoittaa maisemallisesti arvokkaan puuston. Alueella oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Vanha puusto on suojattava juuristoineen rakentamisen ajaksi.

Polkupyöräpaikat ja katokset

Polkupyöräkatosten on oltava korttelikokonaisuuteen sopivia ja laadukkaasti toteutettuja. Kattomuotona on harjakatto.

Jätekatokset tai -astiat

Jätekatokset ja -astiat on sijoitettava tontille helposti saavutettavaan ja esteettömään paikkaan. Rakennuksissa ja rakenteissa on käytettävä kestäviä ja laadukkaita materiaaleja.

Kulkuväylät

Tonttiliittymät kadulle tulee rakentaa kapeina.

Pintamateriaalit

Pihoilla suositellaan käytettäväksi mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pinta-materiaaleja. Pihamateriaalit on valittava siten, että ne kestävät aurausta ja muuta huoltoa.

Meluntorjunta

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terrassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Meluaita Hervannan valtavyäylän pohjoisreunalle tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi.

Hulevesijärjestelyt

Huleveden viivytysratkaisujen periaatteet on esitetty asemakaavaan liittyvässä hulevesisuunnitelmassa. Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee laatia tarkemmat hulevesisuunnitelmat.



Pintamateriaaleiksi suositellaan vettä läpäiseviä materiaaleja. Kuvassa nurmikiveystä.

YLEISET VIHERALUEET

Yleisille virkistys- ja suojaviheralueille on osoitettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (sl-17) sekä kulkuyhteyksiä (sl-18).

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat tulee säilyttää puustoisina. Metsänhoidossa tulee turvata liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä ruokailupuiden säilyminen.

Liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi alueella tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan, kooltaan ja tiheydeltään liito-oravalle suotuisaa puustoa.

Istutettavien puurivien puiden rungon ympärysmittan tulee olla vähintään 10-12 cm.

Tällä pyritään varmistamaan puiden toimivuus osana ekologista verkostoa.

Alueella on iäkästä, arvokasta puustoa, joka tulee säästää.

